BJ Homes Development Sdn Bhd lwn Lim Lay Imm

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — GUAMAN NO WA-12BNCvC-37–03 TAHUN 2020
AZIMAH OMAR H
4 FEBRUARI 2021

Prosedur Sivil — Rayuan — Rayuan terhadap keputusan mahkamah sesyen — Sama ada hakim bicara terkhilaf apabila memutuskan perayu telah menamatkan perjanjian secara salah — Sama ada hakim biacara terkhilaf dalam memutuskan bahawa responden berhak menolak (set off) LAD daripada bayaran yang sepatutnya dibayar kepada perayu untuk harga belian — Sama ada hakim bicara tersalah arah dari segi undang-undang dan fakta

Kontrak — Tolakan — Ganti rugi — Sama ada pembeli diberikan hak untuk menolak (set off) liquidated agreed damage ('LAD') daripada baki harga belian — Sama ada perjanjian urus beli ditamatkan secara salah kerana keengganan menerima bayaran baki pembelian harga belian unit tersebut apabila responden telah membayar harga belian (purchase price) bagi premis tersebut — Sama ada SPA yang dibatalkan kerana bayaran progresif tidak dibuat adalah sah — Sama ada potongan diskaun boleh diambil kira sebagai penolakan (set off) terhadap sebarang bayaran ganti rugi LAD — Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 Jadual H

Ini adalah rayuan perayu terhadap keputusan hakim mahkamah sesyen ('HMS') selepas satu perbicaraan penuh di mana di akhir perbicaraan HMS telah memberikan perintah-perintah, antara lain: (a) perayu hendaklah memulangkan kepada responden RM134,982.75 iaitu baki bayaran yang masih belum dipulangkan di bawah perjanjian jual beli tersebut; (b) faedah ke atas jumlah RM134,982.75 tersebut pada kadar 5% setahun dikira dari 31 Oktober 2018 sehingga tarikh penyelesaian; dan (c) perayu hendaklah membayar kepada responden amaun global RM30,000 sebagai ganti rugi am/faedah setakat 31 Oktober 2018. Responden adalah pembeli satu unit rumah pangsapuri yang dibangunkan oleh perayu dalam projek kawasan perumahan. Satu perjanjian jual beli ('PJB') telah ditandatangani pada 7 Oktober 2013 di antara responden dan perayu yang mana perayu bersetuju untuk menjual dan responden bersetuju untuk membeli unit tersebut dengan harga pembelian berjumlah RM659,000. Responden telah mendakwa bahawa terdapat kelewatan dalam penyerahan milikan kosong unit tersebut kepadanya selama 276 hari. Dengan kelewatan penyerahan milikan kosong unit tersebut kepadanya, responden mendakwa perayu telah melanggari terma klausa 25(2) PJB tersebut dan oleh itu adalah bertanggungan untuk membayar responden

liquidated agreed damages ('LAD') sebanyak RM59,797.48. Perayu sebaliknya telah menawarkan kepada kesemua pemilik unit-unit pangsapuri bahawa ia hanya akan membayar LAD untuk jumlah sebanyak 38% + 2% daripada 100% jumlah LAD dalam tiga cek bertarikh kemudian (*post-dated cheques*). Namun tawaran perayu ini tidak dipersetujui oleh responden. Memandangkan masih terdapat bayaran progresif sebanyak RM82,375 di bawah Item 3 dan RM32,950 di bawah Item 5 yang mana jumlah keseluruhannya sebanyak RM114,975 yang perlu dibayar kepada perayu, maka responden telah menolak jumlah LAD bersamaan dengan RM22,577.52. Namun demikian, perayu telah membantah tindakan responden untuk berbuat demikian dan menamatkan SPA tersebut atas alasan bahawa responden telah berhutang sebanyak RM61,175.95 kepada perayu dan perayu kini boleh menjual unit tersebut kepada pihak ketiga. Responden telah membantah dan telah meminta dibekalkan dengan penyata akaun bagi unit tersebut. Tetapi, perayu enggan membekalkan penyata akaun unit tersebut dan menegaskan bahawa SPA tersebut telah ditamatkan dan bahawa perayu akan melucutkan hak ke atas 20% daripada harga pembelian dan baki akan dipulangkan selepas menolak kesemua faedah yang tertunggak. Perayu telah membuat pemulangan bayaran (*refund*) berjumlah RM 388,434.77 sebahagian pembayaran responden di bawah SPA tersebut. Perkara ini tidak dipersetujui oleh responden dan memplidkan bahawa penamatan SPA tersebut adalah tidak sah. Responden telah menuntut kembali pemulangan kesemua wang yang telah dibayar oleh responden di bawah SPA tersebut iaitu baki sebanyak RM134,982,75 setelah menolak RM388,434.77 yang diterima oleh responden sebelum ini. Responden juga mendakwa perayu adalah bertanggungan untuk membayar kepada responden ganti rugi am/faedah akibat penamatan SPA tersebut yang tidak sah dan kehilangan penggunaan wang yang telah dibayar kepada perayu dalam tempoh lima tahun. HMS telah membenarkan tuntutan responden. Perayu merayu bahawa HMS terkhilaf apabila memutuskan perayu telah menamatkan SPA tersebut secara salah apabila perayu enggan menerima bayaran baki pembelian harga belian unit tersebut apabila responden telah membayar harga belian (*purchase price*) bagi premis tersebut kepada perayu dengan menolak (*deduct*) jumlah ganti rugi penyerahan lewat milikan kosong (LAD) sebanyak RM59,797.48. Persoalan untuk penentuan mahkamah adalah sama ada HMS dalam kes ini telah gagal mengambil kira semua keterangan dan/atau pembuktian afidavit di hadapannya dalam memutuskan dapatan beliau ataupun hakim bicara telah gagal membuat penilaian/pertimbangan kehakimannya dengan mencukupi ke atas semua keterangan di hadapannya dalam mencapai dapatannya.

Diputuskan, menolak rayuan dengan kos:

(1) Mahkamah Persekutuan dan Mahkamah Rayuan telah memutuskan bahawa pembeli adalah berhak untuk menolak (*set off*) ganti rugi yang sepatutnya dibayar kepadanya daripada jumlah bayaran yang terhutang

yang sepatutnya beliau bayar kepada pemaju. Maka dalam keadaan yang demikian, HMS adalah betul apabila memutuskan bahawa responden berhak untuk menolak (*set off*) ganti rugi LAD daripada bayaran progresif yang perlu dibayarnya kepada perayu. Tiada kekhilafan undang-undang dan fakta oleh HMS apabila memutuskan perayu telah menamatkan SPA tersebut yang dimasuki oleh responden dan perayu secara salah apabila perayu enggan menerima bayaran baki pembelian harga belian unit tersebut apabila responden telah membayar harga belian bagi premis tersebut sebanyak RM22,577.52 kepada perayu dengan menolak (set off) jumlah ganti rugi penyerahan lewat milikan kosong (LAD) sebanyak RM59,797.48 (lihat perenggan 32–33).

(2) Mahkamah berpendapat bahawa HMS tidak terkhilaf dari segi undang-undang dan fakta apabila memutuskan bahawa perayu tidak berhak untuk membatalkan SPA tersebut kerana responden tidak memungkiri SPA tersebut dan telah membuat bayaran progresif menurut SPA tersebut dengan membuat tolakan terhadap ganti rugi LAD yang sepatutnya dibayar oleh perayu kepadanya. Dengan yang demikian perayu tidak berhak untuk melucutkan jumlah tertentu seperti yang diperuntukkan dalam SPA tersebut (lihat perenggan 36).

(3) Mahkamah berpendapat bahawa HMS tidak terkhilaf dari segi undang-undang dan fakta apabila memutuskan bahawa potongan diskaun 9% yang diberikan oleh perayu sebanyak RM59,310 tidak boleh diambil kira sebagai penolakan (*set off*) terhadap sebarang bayaran ganti rugi LAD yang dituntut oleh responden. Responden berhak kepada pemulangan penuh harga belian berserta ganti rugi LAD dan faedah. HMS dalam kes ini tidak tersalah arah dan tidak khilaf dalam pemutusannya dari segi undang-undang dan juga fakta. Oleh itu, rayuan ini bukanlah satu kes yang wajar untuk mahkamah mengganggu keputusan HMS (lihat perenggan 37–38).

[English summary

This was an appeal against the decision of the Sessions Court judge ('SCJ') after a full hearing in which at the end of the trial SJC held that, amongst others: (a) the appellant shall return to the respondent RM134,982.75 ie the remaining payment which had not been returned under the sale and purchase agreement; (b) interest on the amount of RM134,982.75 at the rate of 5% pa calculated from 31 October 2018 until the date of settlement; and (c) the appellant shall pay the respondent a global amount of RM30,000 as general damages/interest as at 31 October 2018. The respondents were the buyers of one unit of apartment house developed by the appellant in a residential area project. A sale and purchase agreement ('SPA') was signed on 7 October 2013 between the respondent and the appellant in which the appellant agreed to sell and the respondent agreed to purchase the unit at a purchase price of RM659,000. The respondents had claimed that there was a delay in the

delivery of vacant possession of the unit to him for 276 days. With the delay in handing over the vacant possession of the unit to him, the respondent claimed that the appellant had breached the terms of cl 25(2) of the SPA and therefore liable to pay the respondent liquidated agreed damages ('LAD') of RM59,797.48. The appellant instead offered to all owners of apartment units that it would only pay LAD for an amount of 38% + 2% of the 100% LAD amount in three postdated cheques. However, the appellant's offer was not agreed by the respondent. Since there was still a progressive payment of RM82,375 under Item 3 and RM32,950 under Item 5 for which a total amount of RM114,975 was payable to the appellant, the respondent had deducted the LAD amount equivalent to RM22,577.52. However, the appellant had objected to the respondent's action to do so and terminated the SPA on the grounds that the respondent had owed RM61,175.95 to the appellant and the appellant could sell the unit to a third party. The respondent had objected and had requested to be provided with a statement of account for the unit. However, the appellant refused to provide the unit's statement of account and insisted that the SPA had been terminated and that the appellant would forfeit the rights to 20% of the purchase price and the balance would be refunded after deducting all outstanding interest. The appellant made a refund amounting to RM388,434.77 part of the respondent's payment under the SPA. This was not agreed by the respondent and submitted that the termination of the SPA was invalid. The respondents had reclaimed all monies paid by the respondent under the SPA which was a balance of RM134,982,75 after deducting RM388,434.77 received by the respondent previously. The respondents also claimed that the appellant was liable to pay the respondent general damages/benefits as a result of the unlawful termination of the SPA and the loss of use of the money paid to the appellant within five years. SCJ allowed the respondent's claim. The appellant appealed on the ground that SCJ was erred when deciding the appellant had wrongly terminated the SPA when the appellant refused to accept the purchase balance payment of the purchase price of the unit when the respondent had paid the purchase price for the premises to the appellant by deducting (deduct) the amount of late submission of vacant possession (LAD) of RM59,797.48. The issue for the court's determination was whether SCJin this case had erred to take into account all the evidences and/or evidence of the affidavit before him or the learned SCJ had erred to make an adequate judicial assessment/judgment on all the evidence before him in achieving his decision.

Held, dismissing the appeal with costs:

(1) The Federal Court and the Court of Appeal held that the buyer was entitled to deduct (set off) the compensation that should have been paid to him from the amount of payment owed he was supposed to pay to the developer. Therefore, in such circumstances, the SCJ was correct when deciding that the respondent had the right to deduct (set off) LAD

damages from the progressive payment he had to pay to the appellant. The learned SCJ was not erred when deciding that the appellant had terminated the SPA entered by the respondent and the appellant incorrectly when the appellant refused to accept the payment of the remaining purchase price of the unit when the respondent had paid the purchase price for the premises of RM22,577.52 to the appellant by setting off the amount of late submission of vacant possession (LAD) of RM59, 797.48 (see paras 32–33).

(2) The court was of the view that the SCJ was not erred in law and fact when deciding that the appellant was not entitled to terminate the SPA because the respondent had not breached the SPA and had made progressive payments in accordance with the SPA by making a deduction against the LAD compensation that the appellant should have paid him. Thus, the appellant did not be entitled to forfeit a certain amount as provided in the SPA (see paras 36).

(3) The court was also of the view that the SCJ was not erred in law and fact when deciding that the 9% discount deduction given by the appellant of RM59,310 should not be taken into account as a set off of any LAD compensation payment claimed by the respondent. The respondents were entitled to a full refund of the purchase price together with LAD compensation and interest. The SCJ was not erred in its decision in terms of law as well as facts. Therefore, this appeal was not the case warranting interference of the SCJ's decision (see paras 37–38).]

Kes-kes yang dirujuk

Chinaya Ganggaya v Sentul Raya Sdn Bhd [2008] 2 MLJ 468; [2008] 3 CLJ 23, MT (dirujuk)

Diong Tieow Hong & Anor v Amalan Tepat Sdn Bhd [2008] 3 MLJ 411, MT (dirujuk)

Ganda Selat Sdn Bhd v Mohammadi bin Mt Abu @Ramli & Ors [2019] MLJU 165, MR (dirujuk)

Lee Ing Chin @ Lee Teck Seng & Ors v Ganv Yook Chin & Anor [2003] 2 MLJ 97; [2003] 2 CLJ 19, MR (dirujuk)

Merita Merchant Bank Singapore Ltd v Dewan Bahasa dan Pustaka [2018] Supp MLJ 33, MP (dirujuk)

Neoh Khoon Lye v Trans-Intan Sdn Bhd [2002] 6 MLJ 8; [2002] 7 CLJ 420, MT (dirujuk)

SEA Housing Corporation Sdn Bhd v Lee Poh Choo [1982] 2 MLJ 31; [1982] CLJ Rep 305, MP (dirujuk)

Sentul Raya Sdn Bhd v Hariram a/l Jayaram & Ors [2008] 4 MLJ 852; [2008] 4 CLJ 618, MR (dirujuk)

Stronpac Construction Sdn Bhd v Vast Consortium Sdn Bhd [2019] 2 MLJ 264, MR (dirujuk)

Tai Kim Yew & Ors v Sentul Raya Sdn Bhd [2004] 4 MLJ 227; [2004] 3 CLJ 310, MT (dirujuk)
UEM Group Bhd (previously known as United Engineers (M) Bhd) v Genisys Integrated Engineers Pte Ltd & Anor [2018] supp MLJ 363; [2010] 9 CLJ 785, MP (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966
Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989 Jadual H

Ganesh Perumal (Kamarul Akmal Kamarulzaman bersamanya) (Ganesh & Co) bagi pihak perayu.
Arun Kasi (Nicole Lee bersamanya) (Arun Kasi & Co) bagi pihak responden.

Azimah Omar H:

PENGENALAN

[1] Mahkamah ini pada 4 Februari 2021 telah menolak rayuan perayu/defendan.

[2] Perayu yang tidak berpuas hati terhadap keputusan mahkamah ini telah memperolehi kebenaran merayu daripada Mahkamah Rayuan pada 16 Februari 2021. Atas kebenaran yang diperolehi, perayu telah memfailkan notis rayuannya pada 27 Ogos 2021.

PERIHAL RAYUAN

[3] Ini adalah rayuan perayu/defendan terhadap keputusan hakim mahkamah sesyen (HMS) selepas satu perbicaraan penuh di mana di akhir perbicaraan HMS telah memberikan perintah-perintah yang memihak kepada plaintif seperti berikut:

(a) defendan hendaklah memulangkan kepada plaintif RM134,982.75 iaitu baki bayaran yang masih belum dipulangkan di bawah perjanjian jual beli tersebut;

(b) faedah ke atas jumlah RM134,982.75 tersebut pada kadar 5% setahun dikira dari 31 Oktober 2018 sehingga tarikh penyelesaian;

(c) defendan hendaklah membayar kepada plaintif amaun global RM30,000 sebagai ganti rugi am/faedah setakat 31 Okober 2018;

(d) faedah ke atas jumlah RM30,000 sehingga tarikh penyelesaian; dan

(e) kos sebanyak RM10,000 kepada plaintif.

[4] Bagi maksud rayuan ini, pihak-pihak akan dirujuk sebagaimana kedudukan mereka di mahkamah sesyen.

LATAR BELAKANG KES

[5] Latar belakang kes yang membawa kepada pemfailan tindakan ini oleh plaintif terhadap defendan adalah seperti berikut:

(a) plaintif (Lim Lay Imm) adalah pembeli satu unit rumah pangsapuri dikenali sebagai No C-17-05, Tingkat 23, Blok C bersama-sama dengan unit aksesori No Podium 3, No 128 dan 129 dan di bawah hak milik Geran Mukim 182, Lot 1944, Mukim Petaling, Daerah Petaling, Negeri Selangor (unit tersebut) yang mana unit-unit pangsapuri ini dibangunkan oleh Defendan dalam projek kawasan perumahan yang dikenali sebagai 'City of Green';

(b) defendan (BJ Homes Development Sdn Bhd) merupakan pemaju perumahan yang mempunyai lesen di bawah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 (Lesen No 11899–1/01–2017/90) dan pada masa-masa material, sedang memajukan sebuah kawasan perumahan yang dikenali sebagai 'City of Green';

(c) bagi pembelian unit tersebut plaintif telah membayar fi tempahan berjumlah RM6,590 kepada defendan pada 24 Ogos 2013;

(d) kemudiannya satu perjanjian jual beli (SPA tersebut) telah ditandatangani pada 7 Oktober 2013 di antara plaintif dan defendan yang mana defendan bersetuju untuk menjual dan plaintif bersetuju untuk membeli unit tersebut dengan harga pembelian berjumlah RM659,000;

(e) adalah menjadi tegasan plaintif bahawa SPA tersebut telah disediakan selaras dengan Jadual H Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989 yang dibaca bersama-sama dengan Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966;

(f) adalah menjadi tegasan plaintif bahawa pada setiap masa yang material, masa merupakan inti pati SPA tersebut (*time is the essence of the agreement*);

(g) plaintif telah mendakwa bahawa defendan telah gagal menyerahkan kepadanya milikan kosong unit tersebut dalam tempoh 48 bulan menurut klausa 25(1) SPA tersebut. Menurut plaintif, di bawah klausa 25(1) SPA tersebut tarikh penyerahan milikan kosong adalah pada atau sebelum 6 Oktober 2017;

(h) adalah menjadi dakwaan plaintif bahawa defendan hanya menyerahkan milikan kosong melalui notis milikan kosong bertarikh 6 Jun 2018 yang diterima oleh plaintif pada 25 Jun 2018;

(i) adalah menjadi tegasan plaintif bahawa selaras dengan klausa 26(3) SPA tersebut, plaintif dianggap telah menerima milikan kosong selepas 14 hari dari tarikh penerimaan notis tersebut iaitu pada 9 Julai 2018. Oleh yang demikian, plaintif telah mendakwa bahawa terdapat kelewatan dalam penyerahan milikan kosong unit tersebut kepadanya selama 276 hari;

(j) dengan kelewatan penyerahan milikan kosong unit tersebut kepadanya, plaintif mendakwa defendan telah melanggari terma klausa 25(2) SPA tersebut dan oleh itu adalah bertanggungan untuk membayar plaintif *liquidated agreed damages* ('LAD') sebanyak RM59,797.48;

(k) defendan sebaliknya telah menawarkan kepada kesemua pemilik unit-unit pangsapuri bahawa ia hanya akan membayar LAD untuk jumlah sebanyak 38% + 2% daripada 100% jumlah LAD dalam tiga cek bertarikh kemudian (*post-dated cheques*). Defendan juga tidak akan berunding atau berjumpa dengan mana-mana pemilik unit melainkan mereka menerima tawaran defendan tersebut. Namun tawaran defendan ini tidak dipersetujui oleh plaintif;

(l) memandangkan masih terdapat bayaran progresif sebanyak RM82,375 di bawah Item 3 dan RM32,950 di bawah Item 5 yang mana jumlah keseluruhannya sebanyak RM114,975 yang perlu dibayar kepada defendan, maka plaintif telah menolak jumlah LAD bersamaan dengan RM22,577.52;

(m) namun demikian, defendan telah membantah tindakan plaintif untuk berbuat demikian dan melalui surat bertarikh 21 September 2016 defendan telah menamatkan SPA tersebut atas alasan bahawa plaintif telah berhutang sebanyak RM61,175.95 kepada defendan dan defendan kini boleh menjual unit tersebut kepada pihak ketiga;

(n) plaintif telah membantah dan telah meminta dibekalkan dengan penyata akaun bagi unit tersebut. Tetapi, defendan enggan membekalkan penyata akaun unit tersebut dan menegaskan bahawa SPA tersebut telah ditamatkan dan bahawa defendan akan melucutkan hak ke atas 20% daripada harga pembelian dan baki akan dipulangkan selepas menolak kesemua faedah yang tertunggak;

(o) pada 27 Julai 2018, plaintif telah membayar defendan jumlah RM22,577.52 tersebut, RM32,950 di bawah Item 5 dan tambahan RM1,573.50 sebagai bayaran lain-lain;

(p) kemudiannya, defendan melalui surat mereka bertarikh 31 Oktober 2018 telah menyerahkan sekeping cek No AMB 033573 bertarikh 31 Oktober 2018 untuk jumlah RM388,434.77 atas nama plaintif sebagai pemulangan bayaran (*refund*) sebahagian pembayaran plaintif di bawah SPA tersebut. Perkara ini tidak dipersetujui oleh plaintif dan

memplidkan bahawa penamatan SPA tersebut adalah tidak sah;

(q) plaintif telah menulis surat bertarikh 12 November 2019 kepada defendan untuk menuntut kembali pemulangan kesemua wang yang telah dibayar oleh plaintif di bawah SPA tersebut. Menurut plaintif, defendan masih perlu memulangkan baki jumlah sebanyak RM134,982,75 setelah menolak RM388,434.77 yang diterima oleh plaintif sebelum ini;

(r) plaintif juga mendakwa defendan adalah bertanggungan untuk membayar kepada plaintif ganti rugi am/faedah akibat penamatan SPA tersebut yang tidak sah dan kehilangan penggunaan wang yang telah dibayar kepada defendan dalam tempoh lima tahun tersebut pada kadar 5% setahun ke atas jumlah yang telah dibayar dikira dari tarikh pembayaran sehingga 31 Oktober 2018 dan/atau menurut penyelesaian yang dicadangkan/diplidkan oleh plaintif di perenggan 26 pernyataan tuntutannya;

(s) atas dakwaan-dakwaan di atas, plaintif telah memfailkan tindakan ini terhadap defendan di mahkamah sesyen dengan menuntut relif-relif berikut:

(i) defendan hendaklah memulangkan RM134,982.75 iaitu baki bayaran yang masih belum dipulangkan di bawah SPA tersebut;

(ii) faedah ke atas jumlah RM134,982.75 tersebut pada kadar 5% setahun dikira dari 31 Oktober 2018 sehingga penyelesaian penuh;

(iii) defendan hendaklah membayar RM53,402.38 (atau jumlah untuk ditaksirkan oleh mahkamah) sebagai ganti rugi am/faedah setakat 31 Oktober 2018;

(iv) faedah ke atas jumlah RM53,402.38 (atau jumlah untuk ditaksirkan oleh mahkamah) pada kadar 5% setahun dikira dari 31 Oktober 2018 sehingga penyelesaian penuh; dan

(v) kos.

PEMBELAAN DEFENDAN

[6] Defendan telah menentang tuntutan-tuntutan plaintif dan membangkitkan pembelaan-pembelaan berikut:

(a) defendan menafikan menerima sebarang pembayaran fi tempahan daripada plaintif melainkan jumlah RM6,570 sahaja;

(b) notis milikan kosong bertarikh 6 Jun 2018 diterima oleh plaintif (deemed received by the plaintiff) pada atau sebelum 9 Jun 2018 dan bukannya pada 25 Jun 2018;

(c) defendan menegaskan bahawa milikan kosong dianggap sudah diserah milik (*deemed delivered*) pada 23 Jun 2018;

(d) defendan menafikan keberhutangan defendan untuk LAD seperti yang diplidkan oleh plaintif. Defendan memplidkan bahawa cara pengiraan yang digunapakai oleh plaintif untuk mengira LAD adalah salah. Pengiraan LAD yang betul adalah seperti berikut:

No	Perkara	Maklumat
1	Tarikh perjanjian jual beli	7 Oktober 2013
2	Harga belian	RM659,000
3	Tarikh asal penyerahan (sepatutnya)	6 Oktober 2017
4	Tarikh milikan kosong diserahkan	23 Jun 2018
5	Kelewatan	259 hari

LAD di bawah Klausa 25(2) Perjanjian Jual Beli tersebut:

RM659,000 x 259/365 x 10% = RM46,761.92 Jumlah 1: RM46,761.92

LAD di bawah Klausa 27(2) Perjanjian Jual Beli tersebut:

RM659,000 x 20% x 259/365 x 10% = RM9,352.38

Jumlah 2: RM9,352.38

Jumlah 1 + Jumlah 2 = RM56,114.30

(e) semasa pihak-pihak melaksanakan SPA tersebut, plaintif tidak membayar jumlah penuh harga belian kepada defendan kerana defendan telah memberikan potongan harga dan/atau diskaun sebanyak 9% ke atas harga belian iatu sebanyak RM59,310. Jumlah 9% tersebut akan diambil kira sebagai penolakan (*set off*) terhadap sebarang ganti rugi yang mungkin yang dituntut oleh plaintif dan tidak terhad kepada kelewatan dalam memberikan milikan kosong;

(f) plaintif gagal mengambil kira diskaun 9% yang telah diberikan oleh defendan tersebut. Justeru, jika diambil kira diskaun tersebut, pada hakikatnya defendan tidak mempunyai sebarang hutang LAD terhadap plaintif (RM3,195.70);

(g) bayaran progresif di bawah SPA tersebut dan LAD merupakan dua kausa tindakan yang berbeza, bayaran progresif kekal menjadi bayaran-bayaran yang mesti dijelaskan di bawah SPA tersebut;

(h) memandangkan plaintif gagal memenuhi obligasinya di bawah Item 3, defendan berhak untuk membatalkan SPA tersebut dan melucuthakkan jumlah tertentu sebagai ganti rugi seperti yang diperuntukkan di bawah terma-terma SPA tersebut;

(i) bayaran sebanyak RM22,577.52 diterima oleh defendan tanpa bantahan kerana ianya adalah sebahagian daripada bayaran terhadap Item 3, Jadual Ketiga dan defendan tidak bersetuju terhadap penolakan yang telah dibuat oleh plaintif;

(j) sebelum notis penamatan dikeluarkan, defendan telah terlebih dahulu mengisukan notis-notis peringatan kepada plaintif;

(k) plaintif telahpun menerima bayaran balik (*refund*) daripada defendan selepas menolak ganti rugi di bawah pembatalan SPA tersebut dan oleh itu plaintif diestop daripada membangkitkan isu berkenaan; dan

(l) plaintif tidak layak kepada pemulangan penuh harga belian berserta ganti rugi dan faedah kerana plaintif telah memungkiri SPA tersebut.

KEPUTUSAN DAN DAPATAN HMS

[7] HMS telah membenarkan tuntutan plaintif atas alasan-alasan seperti berkut:

(a) adalah tidak dipertikaikan bahawa defendan telah gagal menyerahkan milikan kosong dan gagal menyempurnakan kemudahan am (*common facilities*) dalam tempoh 48 bulan daripada tarikh SPA tersebut. Liabiliti defendan untuk membayar LAD juga adalah berbangkit sebaik sahaja masa penyerahan milikan kosong dan penyempurnaan kemudahan am berlalu;

(b) walau bagaimanapun, pihak-pihak gagal mempersetujui bilakah tarikh penyerahan milikan kosong;

(c) mahkamah berpandangan bahawa defendan telah tidak konsisten dalam keterangan-keterangannya mengenai isu tarikh penyerahan milikan kosong. Terdapat tiga tarikh yang diberikan oleh defendan untuk penyerahan milikan kosong:

(i) 23 Jun 2018;

(ii) 6 Jun 2018; dan

(iii) 18 Jun 2018.

(d) plaintif pula sebaliknya telah konsisten dalam keterangannya berkenaan dengan tarikh penerimaan notis bertarikh 6 Jun 2018 untuk penyerahan milikan kosong. Oleh itu, atas alasan ketekalan (*consistency*), mahkamah berpandangan bahawa versi plaintif adalah lebih diterima pakai berbanding defendan;

(e) memandangkan milikan kosong dianggap diserahkan dalam tempoh 14 hari dari tarikh plaintif dimaklumkan, sama ada plaintif telah

sememangnya menerima milikan unit tersebut menurut klausa 26(3) SPA tersebut atau tidak, milikan kosong dianggap telah diserah milik pada 9 Julai 2018 dan jumlah hari kelengahan (*delay*) adalah 276 hari. Dalam hal ini, defendan diestop daripada membangkitkan isu ini kerana ini bukanlah alasan defendan untuk penamatan SPA tersebut dan jelas merupakan satu fikiran terkemudian;

(f) tuntutan LAD adalah dibenarkan walaupun tanpa penyerahan milikan kosong dan ini bertentangan dengan dakwaan defendan bahawa berdasarkan kepada klausa 25(3) SPA tersebut, apa-apa hak plaintif sebagai pembeli atas sebarang kausa tindakan untuk tuntutan ganti rugi hanya akan berbangkit selepas penyerahan milikan kosong;

(g) sekiranya pendirian defendan itu diterima oleh mahkamah, ianya akan bertentangan dengan klausa 25(2) SPA tersebut sendiri dan akan mengakibatkan ketidakadilan kepada plaintif walhal defendan sendiri telah mengakui kelengahan/kelewatan mereka dalam menyerahkan milikan kosong;

(h) melalui surat plaintif bertarikh 25 Julai 2018, plaintif telah mengirakan jumlah LAD menurut SPA tersebut. Walaupun begitu, defendan tidak pula mencabar pengiraan plaintif tersebut mahupun membalas surat plaintif tersebut;

(i) sebaliknya, defendan hanya menawarkan untuk membayar kepada plaintif 38% + 2% daripada jumlah LAD kepada plaintif. Lanjutan itu, mahkamah berpendapat defendan telah bersetuju dan dalam apa-apa cara sekalipun adalah bertanggungan di bawah SPA tersebut, menurut klausa 25 dan 27 untuk membayar LAD dengan segera;.

(j) selain itu, adalah menjadi dapatan mahkamah bahawa SPA tersebut merupakan kontrak statutori dan LAD mesti dikira berdasarkan kepada harga belian yang dinyatakan dalam SPA tersebut iaitu sebanyak RM659,000;

(k) mahkamah tidak boleh mengimplikasikan apakah sebenarnya niat dan hasrat pihak-pihak dalam menyempurnakan SPA tersebut. Dengan itu, mahkamah berpandangan bahawa pengiraan LAD daripada harga belian itu adalah bersandarkan kepada harga belian yang telah dipersetujui di bawah seksyen 10 Jadual Keenam yang mana harga belian adalah sebanyak RM659,000 dan bukannya sebarang nilai diskaun seperti yang didakwa oleh defendan;

(l) tidak dinyatakan di mana-mana dalam SPA tersebut berkenaan dengan sebarang diskaun yang diberikan ke atas harga belian sebanyak 9% dan tiada pula di mana-mana dalam SPA tersebut menunjukkan plaintif bersetuju dengan diskaun tersebut atau dimaklumkan berkenaan

diskaun tersebut. Oleh itu, diskaun 9% itu adalah keputusan *unilateral* defendan semata-mata;

(m) selain itu, mahkamah ini bersetuju dengan pengaturan yang dibuat oleh plaintif iaitu memandangkan masih terdapat bayaran progresif sebanyak RM82,375 di bawah Item 3 dan RM32,950 di bawah Item 5 yang mana jumlah keseluruhannya sebanyak RM114,975 yang perlu dibayar kepada defendan, plaintif telah menolak jumlah LAD tersebut daripada keseluruhan jumlah RM114,975 tersebut (*set off*) bersamaan dengan RM22,577.52. Plaintif sememangnya layak berbuat demikian dengan merujuk kepada kes Mahkamah Persekutuan, *SEA Housing Corporation Sdn Bhd v Lee Poh Choo* [1982] 2 MLJ 31; [1982] CLJ Rep 305;

(n) sehubungan dengan itu, mahkamah berpendapat plaintif telah pun menyelesaikan bayaran penuh harga belian selepas menolak jumlah LAD tersebut dan tiada isu yang berbangkit berkenaan dengan obligasi plaintif untuk membayar bayaran progresif;

(o) pada hakikatnya, defendan telah berbolak balik (*approbate and reprobate*) dalam pernyataan dan keterangan mereka apabila menidakkan hak plaintif untuk menolak LAD tetapi pada masa yang sama membangkitkan diskaun 9% ke atas harga belian dan melucuthakkan 20% daripada keseluruhan harga belian dan bukannya daripada harga belian selepas menolak diskaun 9% sepertimana yang didakwa;

(p) alasan penamatan SPA tersebut seperti didakwa oleh defendan adalah disebabkan kegagalan plaintif untuk menjelaskan bayaran progresif. Namun begitu, mahkamah berpandangan, memandangkan plaintif berhak menolak jumlah LAD daripada baki bayaran terhutang beliau, tiada isu yang timbul tentang sebarang kegagalan di pihak plaintif dalam menjelaskan pembayaran baki harga belian; dan

(q) sehubungan dengan itu, SPA tersebut telah ditamatkan dengan salah oleh defendan dan pilihan untuk menamatkan SPA tersebut terletak pada plaintif dan bukannya defendan memandangkan defendan sendiri yang telah gagal menyerahkan milikan kosong mengikut tempoh masa yang ditetapkan dan seterusnya telah gagal membayar LAD kepada plaintif.

ALASAN-ALASAN MERAYU

[8] Dalam merayu terhadap keputusan HMS, perayu telah mengemukakan 18 alasan dalam memorandum rayuannya. Pembacaan mahkamah ini ke atas alasan-alasan yang dibangkitkan oleh perayu, kelapan-lapan belas alasan tersebut sebenarnya boleh dirangkumkan seperti berikut:

(i) HMS khilaf apabila memutuskan defendan telah menamatkan SPA tersebut yang dimasuki oleh plaintif dan defendan secara salah apabila defendan enggan menerima bayaran baki pembelian harga belian unit tersebut apabila plaintif telah membayar harga belian (*purchase price*) bagi premis tersebut sebanyak RM22,577.52 kepada defendan dengan menolak (*deducting*) jumlah ganti rugi penyerahan lewat milikan kosong (LAD) sebanyak RM59,797.48;

(ii) HMS khilaf dalam memutuskan bahawa defendan tidak berhak untuk membatalkan SPA tersebut walaupun plaintif telah memungkiri SPA tersebut kerana gagal membuat bayaran-bayaran progresif menurut SPA tersebut dengan yang demikian defendan berhak untuk melucutkan jumlah tertentu seperti yang diperuntukkan dalam SPA tersebut. Oleh itu, defendan tidak mempunyai hutang LAD yang perlu dibayar kepada plaintif; dan

(iii) HMS khilaf dalam memutuskan bahawa potongan diskaun 9% yang diberikan oleh defendan sebanyak RM59,310 tidak boleh diambil kira sebagai penolakan (*set off*) terhadap sebarang bayaran ganti rugi LAD yang dituntut oleh plaintif. Plaintif sebenarnya tidak berhak atau tidak layak untuk pemulangan penuh harga belian berserta ganti rugi LAD dan faedah.

[9] Namun demikian, mahkamah ini perlu menekankan bahawa apabila peguam perayu memfailkan hujahan bertulisnya dan semasa pendengaran rayuan. Peguam perayu hanya mencabar dapatan HMS dengan memfokuskan ke atas satu isu sahaja yakni berhubung penolakan (*set off*) LAD dari bayaran progresif yang sepatutnya dibayar oleh plaintif kepada defendan. Peguam telah hanya membangkitkan isu berikut:

> Whether the Plaintiff is *entitled to set off* the purchase price owing to the Defendant as the developer on the premise that the Defendant was liable to pay Liquidated Ascertained Damages to the Plaintiff for the late delivery of the property.

ANALISIS DAN KEPUTUSAN MAHKAMAH

[10] Prinsip undang-undang berhubung 'appellate intervention' dalam pendengaran kes-kes rayuan adalah mantap dan jitu. Mahkamah yang menjalankan bidang kuasa rayuannya akan hanya mengganggu keputusan mahkamah bawahan atau mengakas keputusan mahkamah bawahan sekiranya mahkamah mendapati bahawa hakim bicara adalah *plainly wrong* dalam pemutusannya.

[11] Dalam mencapai pemutusan salah tersebut hakim bicara telah gagal mengambil kira semua keterangan di hadapannya ataupun hakim bicara telah gagal membuat penilaian/pertimbangan kehakimannya dengan secukupnya ke

atas semua keterangan di hadapannnya.

[12] Di dalam hal ini mahkamah ini suka merujuk kes *Lee Ing Chin @ Lee Teck Seng & Ors v Ganv Yook Chin & Anor* [2003] 2 MLJ 97; [2003] 2 CLJ 19 di mana Gopal Sri Ram HMR (pada ketika itu) yang menyampaikan keputusan Mahkamah Rayuan telah berkata:

> Very recently, this court in *Arab-Malaysian Finance Bhd v Steven Phoa Cheng Loon & Ors and other appeals* [2003] 1 MLJ 567; [2003] 1 CLJ 585 CA, reviewed some of the leading authorities on appellate intervention and identified the general rule of appellate noninterference. We also considered some of the categories in which appellate interference is warranted. We find it unnecessary to repeat what we there said. Suffice to say that we re-affirm the proposition that an appellate court will not, generally speaking, intervene unless the trial court is shown to be plainly wrong in arriving at its decision. But appellate interference will take place in cases where there has been no or insufficient judicial appreciation of the evidence. It is, we think appropriate that we say what judicial appreciation or evidence involves. A judge who is required to adjudicate upon a dispute must arrive at his decision on an issue of fact by assessing, weighing and, for good reasons, either accepting or rejecting the whole or any part of the evidence placed before him. He must, when deciding whether to accept or to reject the evidence of a witness test it against relevant criteria. Thus, he must take into account the presence or absence of any motive that a witness may have in giving his evidence. If there are contemporary documents, then he must also test evidence of a witness against these. He must also test the evidence of a particular witness against the probabilities of the case. A trier of fact who makes findings based purely upon the demenour of a witness without undertaking a critical analysis of that witness' evidence runs the risk of having his findings corrected on appeal. It does not matter whether the issue for decision is one that arises in a civil or criminal case: the approach to judicial appreciation of evidence is the same. There are a number of important and leading cases in which the point has been considered.

(Sila lihat juga *Stronpac Construction Sdn Bhd v Vast Consortium Sdn Bhd* [2019] 2 MLJ 264; *Merita Merchant Bank Singapore Ltd v Dewan Bahasa dan Pustaka* [2018] Supp MLJ 33; *UEM Group Bhd (previously known as United Engineers (M) Bhd) v Genisys Integrated Engineers Pte Ltd & Anor* [2018] supp MLJ 363; [2010] 9 CLJ 785).

Alasan (i) HMS khilaf dalam memutuskan apabila memutuskan defendan telah menamatkan SPA yang dimasuki oleh plaintif dan defendan secara salah apabila defendan enggan menerima bayaran baki pembelian harga belian unit tersebut apabila plaintif telah membayar harga belian bagi premis tersebut sebanyak RM22,577.52 kepada defendan dengan menolak (set off) jumlah ganti rugi penyerahan lewat milikan kosong (LAD) sebanyak RM59,797.48.

> Whether the Plaintiff is entitled to set off the purchase price owing to the Defendant as the developer on the premise that the Defendant was liable to pay Liquidated

Ascetained Damages (LAD) to the Plaintiff for the late delivery of the property. A

[13] Berbalik kepada rayuan ini dan alasan (i), persoalannya, adakah HMS dalam kes ini telah gagal mengambil kira semua keterangan dan/atau pembuktian afidavit di hadapannya dalam memutuskan dapatan beliau ataupun hakim bicara ini telah gagal membuat penilaian/pertimbangan kehakimannya dengan mencukupi ke atas semua keterangan di hadapannya dalam mencapai dapatannya. B

[14] Adalah suatu fakta yang tidak dipertikaikan dalam kes ini bahawa sememangnya terdapat kelewatan di pihak defendan dalam menyerahkan milikan kosong unit tersebut kepada plaintif. C

[15] Apa yang telah dilakukan oleh plaintif dalam kes ini adalah, apabila menerima notis penyerahan milikan kosong beserta tuntutan untuk membuat bayaran penuh harga belian unit tersebut bersama bayaran pelbagai berjumlah *RM118.276.97* daripada defendan, plaintif telah membuat pengiraan kendiri bayaran LAD bagi penyerahan lewat milikan kosong sebanyak RM59,797.48. Dengan mengambil kira bayaran progresif yang perlu dibayarnya menurut Butiran 3, Jadual Tiga sebanyak RM82.375, plaintif telah hanya mengemukakan bayaran sebanyak RM22,577.52 yakni RM82.375 (bayaran progresif Butiran 3) — RM59,797.48 (LAD). D E

[16] Peguam perayu telah menghujahkan bahawa HMS adalah khillaf dalam memutuskan bahawa plaintif berhak untuk menolak (*set off*) LAD daripada bayaran yang sepatutnya dibayar kepada defendan untuk harga belian unit tersebut. F

[17] Peguam perayu menghujahkan bahawa SPA tersebut di antara plaintif dan defendan telah ditandatangani oleh plaintif dan defendan pada 7 Oktober 2013 yakni sebelum pindaan undang-undang dibuat kepada Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Housing Development (Control and Licensing) Act 1966) ('HDCLA') dan Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 ('Peraturan') berhubung dengan perjanjian jual beli yang ditetapkan di Jadual H Peraturan. Melalui PU(A) 106 bertarikh 1 Jun 2015, Jadual H telah dipinda yang mana terdapat pindaan kepada klausa 25. G H

[18] Peguam perayu berhujah pindaan klausa 25 Jadual H yang memberikan hak kepada pembeli untuk menolak LAD daripada bayaran ansuran harga belian hanya terpakai kepada perjanjian jual beli yang ditandatangani pasca pindaan. Dalam kes plaintif, ianya tidak terpakai kerana SPA tersebut telah ditandatangani pada tahun 2013. I

[19] Dalam kes ini peguam perayu telah berhujah lanjut bahawa HMS telah khilaf apabila mengguna pakai keputusan dalam kes *Ganda Selat Sdn Bhd v Mohammadi bin Mt Abu @Ramli & Ors* [2019] MLJU 165.

[20] Persoalannya di sini adakah peguam perayu betul dengan mengatakan bahawa plaintif tidak berhak untuk menolak (*set off*) ganti rugi LAD daripada bayaran-bayaran progresif yang perlu dibayarnya bagi penyelesaian harga belian unit tersebut kerana klausa 25 SPA tersebut yang terpakai kepada plaintif adalah klausa 25 sebelum pindaan Jadual H berkuatkuasa melalui PU(A) 106 bertarikh 1 Jun 2015.

[21] Di sini peguam perayu telah membuat pengasingan dalam pemakaian klausa 25 pra dan pasca pindaan. Mahkamah ini sedar bahawa kalau merujuk kepada klausa 25(3) Jadual H selepas pindaan jelas memperuntukkan bahawa pembeli berhak menolak (*set off*) daripada bayaran-bayaran ansuran harga belian yang perlu dibayar kepada pemaju.

[22] Klausa 25(3) dan 25(4) Jadual H yang dipinda berbunyi berikut:

> (3) The Developer shall pay any liquidated damages referred to in subclause (2) to the Purchaser immediately after the Developer has given notice requesting the Purchaser to take possession of the said Parcel in the manner stipulated in clause 27, *failing which the Purchaser shall be entitled to deduct such liquidated damages from any installment of the purchase price due to the Developer.*
>
> (4) For the avoidance of doubt, any *cause of action* to claim liquidated damages by the Purchaser under this clause *shall accrue* on the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel. (Penekanan ditambah.)

[23] Namun, adakah ini bermakna sebelum pindaan kepada klausa 25 Jadual H Peraturan, pembeli seperti plaintif tidak berhak berbuat yang sama?

[24] Sebelum menjawab soalan di atas, klausa 25 SPA tersebut perlu dirujuk. Ianya memperuntukkan seperti berikut:

> Time for delivery of vacant possession
>
> (1) Vacant possession of the said Parcel shall be delivered to the Purchaser in the manner stipulated in clause 26 within thirty-six (36) calendar months from the date of this Agreement.
>
> (2) If the Vendor fails to deliver vacant possession of the said Parcel in the manner stipulated in clause 26 within the time stipulated in subclause (1), the Vendor shall be liable to pay to the Purchaser liquidated damages calculated from day to day at the rate of ten per centum (10%) per annum of the purchase price from the expiry date of the delivery of vacant possession in subclause (1) until the date the Purchaser takes vacant

possession of the said Parcel. Such liquidated damages shall be paid by the Vendor to the Purchaser immediately upon the date the Purchaser takes vacant possession fo the said Parcel.

(3) For the avoidance of doubt, any cause of action to claim liquidated damages by the Purchaser under this clause shall accrue on the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel.

[25] Pada dasarnya klausa 25(3) SPA tersebut telah memperuntukkan bahawa sebagai pembeli, hak plaintif untuk dibayar ganti rugi LAD oleh pemaju adalah berbangkit sejurus selepas penyerahan milikan kosong unit tersebut kepadanya (sila rujuk kes-kes (a) *Sentul Raya Sdn Bhd v Hariram a/l Jayaram & Ors* [2008] 4 MLJ 852; [2008] 4 CLJ 618; (b) *Tai Kim Yew & Ors v Sentul Raya Sdn Bhd* [2004] 4 MLJ 227; [2004] 3 CLJ 310; (c) *Diong Tieow Hong & Anor v Amalan Tepat Sdn Bhd* [2008] 3 MLJ 411; dan (d) *Chinaya Ganggaya v Sentul Raya Sdn Bhd* [2008] 2 MLJ 468; [2008] 3 CLJ 23).

[26] Oleh itu adakah hak untuk dibayar LAD ini tidak boleh dituntut daripada pemaju dengan menolak bayaran-bayaran ansuran bagi baki harga belian yang perlu dibayar kepada pemaju bagi SPA tersebut sebelum pindaan klausa 25. Untuk menjawab persoalan mahkamah ini hanya perlu merujuk kepada beberapa kes otoriti berhubung hal perkara ini.

[27] Mahkamah Persekutuan dalam kes *SEA Housing Corporation Sdn Bhd v Lee Poh Choo* [1982] 2 MLJ 31; [1982] CLJ Rep 305, telah menyatakan berikut di ms 34 (MLJ); 312 (CLJ):

> As regards the third issue we are of the opinion that the respondent did not breach the agreement when she withheld payment of the money demanded by the defendant.
>
> As was stated by Lord Denning MR at pp 337 & 3388 in *Federal Commence Ltd v Molena Alpha Inc* [1978] 3 WLR 309:
>
> > It is often necessary to distinguish between a set off or defence properly so called; and a counterclaim or cross-action ...
>
> ... take the, case where a contract gives a creditor a right to take the law into his own hands — to take a particular course of action if a sum is not paid — such as forfeit a lease for non-payment of rent, or to withdraw a vessel for non-payment of hire. There the distinction between set off and cross-claim is crucial. When the debtor has a true set off if goes in reduction of the sums owing to the creditor. If the creditor does not allow it to be deducted, he is in peril. He will be liable in damages if he exercises his contractual right of withdrawal wrongly. But when the debtor has no set off or defence property so called, but only a counterclaim or cross-action, then the creditor need not allow any deduction to be made. He can exercise his contractual right without fear; and leave the debtor to bring an action for damages on this counterclaim.

A ... But one thing is quite clear; it is not every cross-claim which can be deducted. It is only cross-claims that arise out of the same transaction or are closely connected with it. And it is only cross-claims which go directly to challenge the Respondent's demands, that it, so closely connected with his demands that it would be manifestly unjust to allow him to enforce payment without taking into account the
B cross-claim.

The plaintiff's cross-claim and the defendant's claim arise out of the same transaction and are closely connected with each other. The plaintiffs cross-claim is so closely connected with the defendant's demand that it would be manifestly unjust to allow the defendant to enforce payment without taking into account the
C plaintiff's cross-claim.

[28] Dalam kes *Sentul Raya Sdn Bhd v Hariram a/l Jayaram & Ors* [2008] 4 MLJ 852; [2008] 4 CLJ 618, Mahkamah Rayuan telah memutuskan antara lain seperti berikut:
D

...

(3) The respondents were not under a duty to prove the damages that they have suffered because cl 22(2) of the statutory contract provides that the damages are liquidated and calculated in accordance with the formula prescribed by the clause
E and that no further onus lay upon the respondents (see para 14).

(4) Once the date for delivery of vacant possession had passed, the appellant's liability to pay liquidated damages calculated in accordance with the formula provided in cl 22(2) of the statutory contract became immediate. As such, there is no issue of time being at large arising and therefore s 47 of the CA has no application
F to the present case (see para 16).

(5) In respect of the four cross-appeals, the notices to give vacant possession relied upon by the appellant were clearly invalid because the delivery of vacant possession in each case was predicated upon the payment of a sum not due. The relevant respondents were therefore entitled to continue to claim liquidated damages until
G they took possession of the keys to their respective apartments. There was therefore merit in the cross-appeals (see para 17).

[29] Di perenggan 17, ms 862, Mahkamah Rayuan telah menyatakan
H berikut:

[17] We now turn to the cross appeals. In four of the appeals before us the High Court refused to award the respondents liquidated damages for the period until they obtained actual vacant possession of their respective apartments. The factual position is this. The appellant gave each respondent concerned notice that vacant possession was available.
I *Each notice was accompanied by a statement of the balance sum due from each respondent to the appellant. However, there was at the material time liquidated damages owing from the appellant to the relevant respondents. These damages exceeded, in each case, the sum owing from the respondents to the appellant. The respondents were entitled to a set off the sums owing to them against the sums owing by them. See, SEA Housing Corp Sdn Bhd v Lee Poh Choo* [1982] 2 MLJ 31. *Accordingly, in our judgment, the*

notices relied upon by the appellant were clearly invalid because delivery of vacant possession in each case was predicated upon the payment of a sum not due. The relevant respondent was therefore entitled to continue to claim liquidated damages until they took possession of the keys to their respective apartments. There is therefore merit in the cross-appeals. (Penekanan ditambah.)

[30] Dalam kes *Neoh Khoon Lye v Trans-Intan Sdn Bhd* [2002] 6 MLJ 8; [2002] 7 CLJ 420. Hakim Tee Ah Sing (pada ketika itu) telah memutuskan seperti berikut:

[1] The agreement did not provide that payment of liquidated damages by the defendant was conditional upon full payment of the purchase price nor did it by necessary implication prohibit a set off of liquidated damages against the balance of the purchase price (p 428 e);

[2] Although the common facilities were still not completed to date, the plaintiff's right of action for damages for breach of contract accrued on the date of the breach; therefore, the plaintiff's claim for set off was proper and not premature (p 430 a-b); and

[3] The plaintiff's right to liquidated damages was a cross-claim which arose out of the same transaction as the defendant's right to be paid the balance of the purchase price and was so closely connected with it that it would be manifestly unjust to disregard it; the plaintiff had an equitable right of set-off against the final claim of the defendant. (pp 430 i & 431 a)

...

[31] Hakim Tee Ah Sing di ms 18 (MLJ); 430–431 (CLJ) telah menyatakan seterusnya bahawa:

The plaintiff's right to liquidated damages is a cross-claim which arises out of the same transaction as the defendants' right to be paid the balance of the purchase price and is so closely connected with it that it would be manifestly unjust if I were to order that the plaintiff should pay over to the defendants the sum of RM51,729.57 and RM2,300 without taking into account amount of liquidated damages due to the plaintiff amounting to RM33,883.20.

...

I am of the view that the plaintiff has an equitable right of set-off against the final claim of the defendants.

[32] Adalah jelas bahawa ketiga-tiga kes di atas telah diputuskan sebelum tahun 2015 yakni sebelum pindaan dibuat yang mana Mahkamah Persekutuan dan Mahkamah Rayuan telah memutuskan bahawa pembeli adalah berhak untuk menolak (*set off*) ganti rugi yang sepatutnya dibayar kepadanya daripada jumlah bayaran yang terhutang yang sepatutnya beliau bayar kepada pemaju. Maka dalam keadaan yang demikian, HMS adalah betul apabila memutuskan bahawa plaintif berhak untuk menolak (*set off*) ganti rugi LAD daripada

bayaran progresif yang perlu dibayarnya kepada defendan.

[33] Dengan yang demikian, adalah menjadi dapatan mahkamah ini bahawa tiada kekhilafan undang-undang dan fakta oleh HMS apabila memutuskan defendan telah menamatkan SPA tersebut yang dimasuki oleh plaintif dan defendan secara salah apabila defendan enggan menerima bayaran baki pembelian harga belian unit tersebut apabila plaintif telah membayar harga belian bagi premis tersebut sebanyak RM22,577.52 kepada defendan dengan menolak (*set off*) jumlah ganti rugi penyerahan lewat milikan kosong (LAD) sebanyak RM59,797.48.

[34] Walaupun peguam perayu hanya menumpukan hujahannya kepada isu penolakan ganti rugi atau set off sahaja namun untuk tujuan kesempurnaan, alasan-alasan (ii) dan (iii) juga akan diputuskan oleh mahkamah ini.

[35] Dengan pemutusan alasan (i) yang sedemikian, maka alasan (ii) dan alasan (iii) yang dibangkitkan oleh perayu dalam mencabar keputusan dan dapatan HMS adalah tidak dapat dipertahankan.

[36] Adalah menjadi dapatan mahkamah ini bahawa HMS tidak khilaf undang-undang dan fakta apabila memutuskan bahawa defendan tidak berhak untuk membatalkan SPA tersebut kerana plaintif tidak memungkiri SPA tersebut dan telah membuat bayaran progresif menurut SPA tersebut dengan membuat tolakan terhadap ganti rugi LAD yang sepatutnya dibayar oleh defendan kepadanya. Dengan yang demikian defendan tidak berhak untuk melucutkan jumlah tertentu seperti yang diperuntukkan dalam SPA tersebut.

[37] Adalah menjadi dapatan mahkamah ini juga bahawa HMS tidak khilaf undang-undang dan fakta apabila memutuskan bahawa potongan diskaun 9% yang diberikan oleh defendan sebanyak RM59,310 tidak boleh diambil kira sebagai penolakan (*set off*) terhadap sebarang bayaran ganti rugi LAD yang dituntut oleh plaintif. Plaintif dengan itu berhak kepada pemulangan penuh harga belian berserta ganti rugi LAD dan faedah.

[38] Berdasarkan alasan-alasan, adalah menjadi dapatan mahkamah ini bahawa jelas sekali HMS dalam kes ini tidak tersalah arah dan tidak khilaf dalam pemutusannya dari segi undang-undang dan juga fakta. Justeru, rayuan ini bukanlah satu kes yang wajar untuk mahkamah ini menggangu keputusan HMS.

[39] Oleh yang demikian, rayuan perayu/defendan adalah ditolak dengan kos sebanyak RM8,000 kepada responden/plaintif tertakluk kepada alokatur.

Rayuan ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Muhamad Azham Marwan